



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

Forlì, data protocollo

AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA
DA ADIBIRE A SEDE DELLA COMPAGNIA DEI CARABINIERI DI CESENATICO.**

La Prefettura — U.T.G. di Forlì-Cesena con sede in Forlì, P.zza Ordelauffi, nr.2

RENDE NOTO

in attuazione delle disposizioni di cui all'art.2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, nr. 191 e ss.mm.ii. il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare, nel territorio del Comune di Cesenatico, un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede della **Compagnia dei Carabinieri di Cesenatico**.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e/o avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia l'avanzamento dell'iter.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

L'eventuale stipula, peraltro, rimarrà comunque subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno e dell'Agenzia del Demanio.

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso ed essere pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella proposta.

Saranno a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria, mentre resteranno a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Il contratto di locazione sarà disciplinato ai sensi dell'art. 42 della Legge 27 luglio 1978 n° 392 e ss.mm.ii. ed avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di occupazione dei locali, rinnovabile ai sensi degli artt. 28 e 29 della richiamata L.392/1978, previa verifica della permanenza del fabbisogno e delle esigenze allocative, oltre alla persistenza delle condizioni di convenienza economica della locazione.

Prima della stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti precedentemente indicati.

Il canone annuo di locazione non dovrà essere superiore a quello attualmente corrisposto, pari ad Euro 334.006,32, oltre IVA se dovuta, importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% di cui al disposto dell'art. 3, c. 4, del D.L. 95/2012, così come convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, fatte salve, a tal ultimo riguardo, le previsioni di deroga dell'art. 16 sexies, c. 1, del D.L. 146/2021, come convertito con Legge 215/2021, prorogate al 31.12.2024 dal D.L. 215/2023 e sarà comunque soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

A partire dalla seconda annualità, su formale richiesta del locatore, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

L'immobile da reperire dovrà avere le seguenti caratteristiche:

• **Ubicazione:**

L'immobile dovrà essere situato nell'ambito del Comune di Cesenatico, in zona collegata agevolmente con le principali vie di comunicazione;

• **Dimensioni e caratteristiche tecniche:**

L'immobile dovrà essere costituito da locali con una superficie complessiva di circa 3.800 mq. da destinare a:

- zona operativa (atrio e sala d'attesa, servizio igienico per il pubblico, box per il militare di servizio, ufficio del Comandante, nr. 2 uffici del Sottoufficiale, nr. 2 uffici del personale addetto, nr. 2 camere di sicurezza, casellario "I" e magazzino) di circa 370 mq.;
- sottozona Nucleo Operativo e Radiomobile (ufficio del Comandante del NORM, ufficio del Comandante Aliquota Radiomobile, locali equipaggi, ufficio compilazione atti, archivio, servizio igienico, nr. 3 uffici personale Aliquota Operativa e magazzino) circa 185 mq.;
- sottozona Compagnia (ufficio Comandante Compagnia, ufficio Comandante nucleo comando, nr. 2 uffici per il personale addetto, archivio, servizio igienico, Centrale Operativa, magazzino e armeria) di circa 245 mq.;
- zona logistica (locale mensa, cucina con dispensa, sala TV, nr. 7 camere doppie con servizio annesso, ripostiglio e locale lavatoio) di circa 455 mq.;
- zona servizi (autorimessa per 4 furgoni, 16 posti auto e 4 moto, locale lavaggio, locale gruppo elettrogeno, locale centrale termica e magazzini) di circa 795 mq.;
- zona alloggi di servizio (nr. 8) di circa 1160 mq.

E'fatta salva la possibilità di locazione di immobili di dimensioni diverse, nel caso in cui per caratteristiche, distribuzione dei locali e ubicazione siano ritenuti ugualmente idonei.



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

L'immobile dovrà, inoltre, avere le seguenti caratteristiche tecniche:

- area esterna recintata,
- essere dotato di sistemi di difesa passiva, quali adeguata recinzione esterna e provvisto di telecamere di sorveglianza;
- essere dotato di efficienza energetica;
- essere munito dei seguenti impianti, conformi alle normative vigenti e realizzati sulla base delle specifiche tecniche che verranno fornite dall'Amministrazione usuaria:
 - impianto di climatizzazione
 - impianto elettrico e di illuminazione dei corpi illuminanti ed esterni;
 - impianto idrico-sanitario
 - impianto di sicurezza: videosorveglianza
 - impianto televisivo
 - impianti degli alloggi di servizio autonomi e dotati di contatori dedicati.

Ulteriori indicazioni in ordine alle caratteristiche dell'immobile potranno essere acquisite, per il tramite di questa Prefettura –U.t.G., presso il Comando Provinciale dei Carabinieri di Forlì-Cesena.

L'immobile offerto dovrà, altresì, presentare i requisiti essenziali sotto elencati, che dovranno sussistere al momento della proposta ovvero, se l'immobile ne fosse al momento sprovvisto, il proponente dovrà impegnarsi, con apposita dichiarazione, a consegnare, in tempi brevi, l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti precedentemente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

• **Requisiti essenziali:**

- a) rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico (PRG) e regolarità rispetto al medesimo;
- b) rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro, di cui al D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii.;
- c) regolare accatastamento, quindi, soluzioni compatibili dal punto di vista urbanistico, riconducibili alle seguenti categorie catastali: B4 uffici pubblici; B1 caserme; C6



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

autorimesse;

- d) conformità alla normativa in materia di risparmio energetico e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) rispetto delle vigenti normative in materia antisismica, antinfortunistica, di prevenzione incendi per le attività presenti;
- f) possesso di tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione Prestazione Energetica, certificato di agibilità etc); saranno oggetto di valutazione positiva la presenza di idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario dovrà produrre la documentazione di seguito elencata, in conformità a quanto richiesto dalla competente Agenzia del Demanio ai fini del rilascio del prescritto "nulla osta" alla stipula:

1) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:

- a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica DM 37/2008 (ex 46/90) e successive modifiche e integrazioni;
- b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
- c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A., ecc.).

2) attestato di certificazione energetica;

3) copia del certificato di agibilità;



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

- 4) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione d'uso è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;

Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocata l'individuazione della proposta allocativa e ogni eventuale accordo intervenuto sarà considerato nullo.

In tal caso, il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione e/o l'Arma dei Carabinieri e/o l'Agenzia del Demanio potranno effettuare prima della stipula del relativo contratto apposito sopralluogo per accertare la rispondenza dell'immobile a quanto dichiarato dal proponente.

L'Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI LOCAZIONE:

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra descritti.

La proposta locativa, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà essere inserita in un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **“OFFERTA PER IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLA COMPAGNIA DEI CARABINIERI DI CESENATICO — NON APRIRE”**, mediante raccomandata A.R., o mediante altro vettore o consegnato a mano entro e **non** oltre le ore **12:00 del 30 settembre 2024**, al seguente indirizzo: **PREFETTURA U.T.G. di Forlì-Cesena – SERVIZIO “Amministrazione**



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

Servizi Generali e Attività Contrattuale — P.zza Ordellaffi, nr. 2 — 47121 FORLÌ'.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Ai fini della ricezione, farà fede il timbro di ricezione dell'Ufficio Accettazione di questa Prefettura. Il rischio di ritardi o disguidi nel recapito, per cause non imputabili all'Amministrazione, restano a carico del mittente.

Ovvero, le proposte potranno pervenire via PEC, con la documentazione sottoscritta digitalmente, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **30 settembre 2024**, al seguente **indirizzo:** protocollo.preffc@pec.interno.it, con il seguente **oggetto:** **“OFFERTA PER IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLA COMPAGNIA DEI CARABINIERI DI CESENATICO”**.

Il plico dovrà contenere, ovvero la PEC dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1 - domanda di partecipazione (Mod. A) con la quale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di sanzioni interdittive ex art. 9 della L. 231/2001, limitatamente alle persone giuridiche;
- la regolarità con il pagamento delle imposte e tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

- che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente;
- la disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili dei competenti Uffici dell'Arma dei Carabinieri;
- di essere in possesso del titolo ad impegnare la proprietà dell'immobile;

2 -Copia fotostatica del documento d'identità del soggetto sottoscrittore;

3 - Documentazione tecnica a corredo, come di seguito specificata:

- Dichiarazione asseverata di cui al sopracitato punto 1;
- Certificazione/documento di cui al sopracitato punto 2;
- Certificazioni/documenti di cui ai sopracitati punti 3), 4) ;
- Planimetria di inquadramento dell'immobile in scala 1:2000;
- Planimetria generale dell'area in scala 1:200;
- Elaborati grafici dell'immobile in scala 1:100 (stato attuale e progetto nel caso sia necessario eseguire lavori di modifica dell'immobile);
- Relazione tecnica descrittiva dell'immobile, con particolare riferimento alle superfici, alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle dotazioni impiantistiche, alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei consumi energetici, dalla quale si evinca, altresì, il possesso dei requisiti tecnici di massima indicati nel presente bando, nonché il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia;

4 - Dichiarazione di offerta locativa (Mod. B), sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto (entro il limite dell'importo massimo sopra indicato), e la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 18 mesi dal termine di scadenza



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

fissato nell'avviso. Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. **La proposta dovrà inoltre riportare una dichiarazione di disponibilità ad adeguare con proprie risorse finanziarie, NEI TEMPI BREVI RICHIESTI DALL'AMMINISTRAZIONE, i locali sulla base delle specifiche esigenze di funzionalizzazione ed accasermamento che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili dei competenti Uffici dell'Arma dei Carabinieri.**

ITER PROCEDURALE:

Le proposte eventualmente pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, saranno inviate ai competenti Uffici dell'Arma dei Carabinieri, al fine di acquisire le valutazioni in ordine alla rispondenza dell'immobile alle esigenze del Comando Provinciale dei Carabinieri di Forlì-Cesena.

L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione, congiuntamente ai rappresentanti dell'Arma dei Carabinieri si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo presso l'immobile offerto.

La stipula del contratto definitivo sarà subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, alla positiva verifica dei requisiti di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia), nonché all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione.



*Prefettura - Ufficio territoriale del Governo
di Forlì-Cesena*

SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' CONTRATTUALE

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E INFORMAZIONI:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 196 del 30.6.2003 e s.m.i., i dati personali dei concorrenti saranno trattati (raccolta, gestione, archiviazione, consultazione), con strumenti informatici e/o cartacei, idonei a garantire la sicurezza dei dati stessi, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura e all'instaurazione del rapporto contrattuale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale della Prefettura — U.T.G. di Forlì-Cesena al seguente link:

[https://www.prefettura.it/forlicesena/contenuti/Ricerca di mercato locazioni passive-17950694.htm](https://www.prefettura.it/forlicesena/contenuti/Ricerca_di_mercato_locazioni_passive-17950694.htm)

Eventuali chiarimenti sul presente bando potranno essere richiesti all'indirizzo pec: protocollo.preffc@pec.interno.it entro il 10 settembre 2024.

Responsabile del procedimento è il Funzionario Economico Funzionario D.ssa Alessandra Borghesi al quale gli interessati potranno richiedere, in qualsiasi momento, informazioni sullo stato del procedimento al seguente recapito: P.zza Ordellaffi, nr.2 Forlì (FC) – CAP 47121 – Tel. 0543 719466 e-mail certificata: protocollo.preffc@pec.interno.it.

p. IL PREFETTO
IL VICE PREFETTO VICARIO
(LONGHI)